

---

# TRIBUNALE DI BRINDISI

---

SEZIONE E.E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ammirabile Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E.

promossa da

-

-

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO: ING. FRANCESCO AMMIRABILE

---

---

ILL.MO SIG. G.E. DR. NATALINTONIO IVAN - DELL'UFFICIO ESECUZIONI  
IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI BRINDISI.

---

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 4  |
| Premessa .....   | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 5  |
| Lotto Unico .....  | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 6  |
| Titolarità .....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ....  | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 6  |
| Confini .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 7  |
| Consistenza .....  | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra ....  | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 9  |
| Dati Catastali .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra .     | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 11 |
| Precisazioni .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra .     | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 13 |
| Stato conservativo .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra .     | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....                   | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....   | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra .     | 15 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 16 |
| Stato di occupazione .....   | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra . | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 17 |
| Provenienze Ventennali .....   | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra . | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 21 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra . | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 23 |
| Regolarità edilizia .....  | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra . | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 31 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 32 |
| Riepilogo bando d'asta .....   | 36 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 36 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 162/2022 del R.G.E. ....   | 37 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 655.321,63</b> .....  | 37 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 39 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra . | 40 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2° .....               | 40 |

## INCARICO

---

In data 27/03/2023, il sottoscritto Ing. Ammirabile Francesco, residente e con studio in Via Sant'Eufemia, 1 - 72029 - Villa Castelli (BR), email francescoammirabile@virgilio.it, PEC francesco.ammirabile@ingpec.eu, Tel. 3425451966, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 28/04/2023 alle ore 10.30, effettuava un primo accesso congiuntamente al Custode Giudiziario e al Debitore Esecutato e si dava inizio alle operazioni peritali presso gli Immobili del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le attività di consulenza hanno previsto, oltre allo studio della documentazione allegata al fascicolo, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brindisi, nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento. Le operazioni si concludevano alle ore 11.10 con la stesura del verbale di sopralluogo (ALLEGATO10). Le indagini sono proseguite presso: - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica comune di Fasano per acquisire tutte le copie autorizzazioni edilizie (ALLEGATO 1) - Agenzia del Territorio per acquisire visure catastali (ALLEGATO 9) - stralci catastali (ALLEGATO 4); - Agenzie immobiliari del luogo al fine di risalire ai dati recenti relativi alle quotazioni; e si sono completate presso lo studio tecnico con la sintesi ed elaborazione degli elementi raccolti e la risposta ai quesiti proposti. Concluse le indagini preliminari, ed in base alla natura ed ubicazione dei beni pignorati, si ritiene opportuno definire un unico lotto di vendita per l'utilizzo di spazi e servitù comuni.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, facenti parte della stessa ubicazione:

- **Bene N° 1** - Fabbricato a destinazione commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano interrato e terra con annessa area scoperta retrostante (Coord. Geografiche: 40.839752, 17.359417)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano terra (vano scala)-Primo e Secondo (Coord. Geografiche: 40.839752, 17.359417)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

---

Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.253 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso commerciale, composto da un locale con annessi servizi igienici a piano terra adibito alla vendita di abbigliamento e sottostante deposito al piano primo sotto strada. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

---

Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano sull'immobile descritto nel 'Bene n. 1', ed ha accesso dal civico n.255 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso residenziale, composto da un'abitazione a piano primo con annesso vano tecnico a piano secondo e lastrico solare in parte coperto da un pergolato ombreggiante. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



---

### **LOTTO 1 (UNICO)**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2°.

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

#### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

#### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

#### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA

a Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con Via Roma, a Nord-Est con strada Vicinale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (con servitù di passaggio)

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

a Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con Via Roma, a Nord-Est con strada Vicinale di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (con servitù di passaggio)

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano     |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Negozi                                       | 93,19 mq         | 128,58 mq        | 1,00         | 128,58 mq                | 3,60 m   | TERRA     |
| Locale di deposito                           | 78,75 mq         | 102,32 mq        | 0,20         | 20,46 mq                 | 2,45 m   | INTERRATO |
| Cortile                                      | 50,25 mq         | 54,80 mq         | 0,18         | 9,86 mq                  | 0,00 m   | TERRA     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>158,90 mq</b>         |          |           |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |           |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>158,90 mq</b>         |          |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale dell'area scoperta pertinenziale riportato in catasto al foglio 23 particella 927, ha una superficie catastale pari a mq 44.00 mentre la superficie reale rilevata è pari a mq 54.80.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione                              | 114,18 mq        | 173,91 mq        | 1,00         | 173,91 mq                | 3,00 m   | PRIMO   |
| Balcone scoperto                        | 12,42 mq         | 14,76 mq         | 0,25         | 3,69 mq                  | 0,00 m   | PRIMO   |
| Magazzino                               | 18,21 mq         | 26,05 mq         | 0,33         | 8,60 mq                  | 2,60 m   | SECONDO |
| Terrazza                                | 26,51 mq         | 31,54 mq         | 0,40         | 12,62 mq                 | 2,60 m   | SECONDO |
| Terrazza                                | 67,24 mq         | 74,36 mq         | 0,25         | 18,59 mq                 | 0,00 m   | SECONDO |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>217,41 mq</b>         |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>          |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>217,41 mq</b> |  |
|--|------------------|--|

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di abitazione a piano primo con camera e servizio igienico a piano secondo con accesso da vano scala, ingresso da Via Roma civ. 255; a piano secondo è presente il lastrico solare con pergola ombreggiante.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

| Periodo                                     | Proprietà         | Dati catastali   |
|---|-------------------|--|
| <b>FABBRICATO A PIANO INTERRATO E TERRA</b> |                   |  |
| Dal <b>01/01/1992</b> al <b>31/08/2005</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 4<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 114<br>Rendita € 176,63<br>Piano T                                      |
| Dal <b>31/08/2005</b> al <b>17/04/2014</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.4, Cons. 150<br>Superficie catastale 198 mq<br>Rendita € 2.424,77<br>Piano S1-T  |
| Dal <b>17/04/2014</b> al <b>21/11/2016</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 10<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 6 vani<br>Rendita € 542,28<br>Piano S1-T                               |
| Dal <b>21/11/2016</b> al <b>07/12/2018</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 11<br>Categoria C1<br>Cl.4, Cons. 140<br>Superficie catastale 153 mq<br>Rendita € 2.263,11<br>Piano S1-T |
| Dal <b>07/12/2018</b> al <b>01/08/2019</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 12<br>Categoria A3<br>Cl.6, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 587,47<br>Piano S1-T                             |
| Dal <b>01/08/2019</b> al <b>07/06/2023</b>  | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 13<br>Categoria C1<br>Cl.4, Cons. 140<br>Rendita € 2.263,11<br>Piano S1-T                                |
| <b>TERRENO<br/>PERTINENZIALE ESTERNO</b>    |                   |  |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 27/09/1982 al 13/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 23, Part. 48<br>Qualità Orto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 0.66.55<br>Reddito dominicale £. 219.615<br>Reddito agrario £. 126.445 |
| Dal 13/09/2001 al 07/08/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 23, Part. 877<br>Qualità Orto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 0.18.67<br>Reddito dominicale € 31,82<br>Reddito agrario € 18,32      |
| Dal 07/08/2003 al 29/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 23, Part. 927<br>Qualità Orto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 0.0.44<br>Reddito dominicale € 0,75<br>Reddito agrario € 0,43         |
| Dal 29/11/2004 al 07/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 23, Part. 927<br>Qualità Orto<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 0.0.44<br>Reddito dominicale € 0,75<br>Reddito agrario € 0,43         |

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 31/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 3<br>Categoria C2<br>Cl.1, Cons. 116<br>Rendita € 155,76<br>Piano Primo                                |
| Dal 31/08/2005 al 31/08/2005 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 3<br>Categoria C2<br>Cl.7, Cons. 137<br>Superficie catastale 137 mq<br>Rendita € 452,83<br>Piano T-1   |
| Dal 31/08/2005 al 17/04/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 187 mq<br>Rendita € 677,85<br>Piano T-1-2 |
| Dal 17/04/2014 al 22/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 23, Part. 49, Sub. 9<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 8,5<br>Superficie catastale 189 mq<br>Rendita € 768,23<br>Piano T-1-2 |

Il titolare reale corrisponde a quello catastale

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 49    | 13   |                     | C1        | 4      | 140         |                      | 2263,11 € | S1-T  |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 23                   | 927   |      |       |                     | Orto    | 1      | 0.044 mq             | 0,75 €             | 0,43 €          |          |  |

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

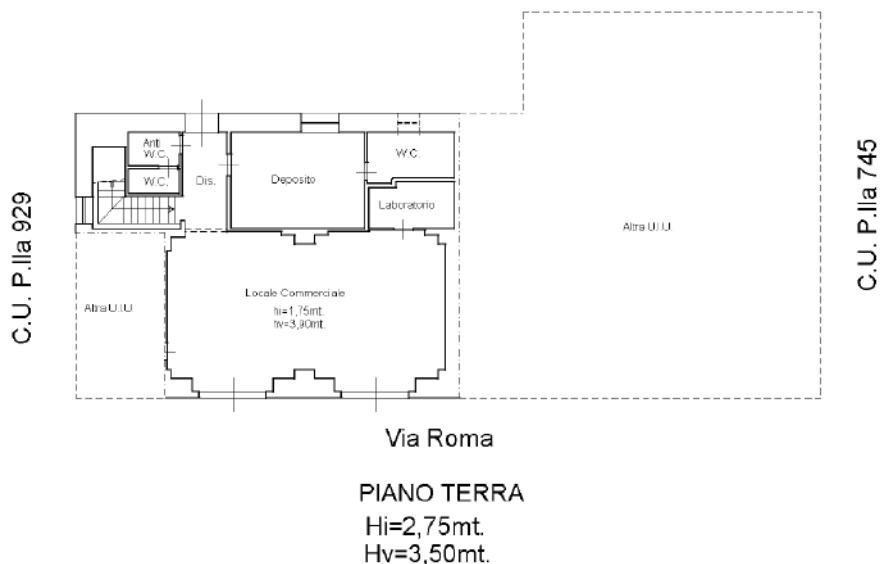


FIGURA 1 -PLANIMETRIA IN ATTI CATASTALI PIANO TERRA - CONFORME

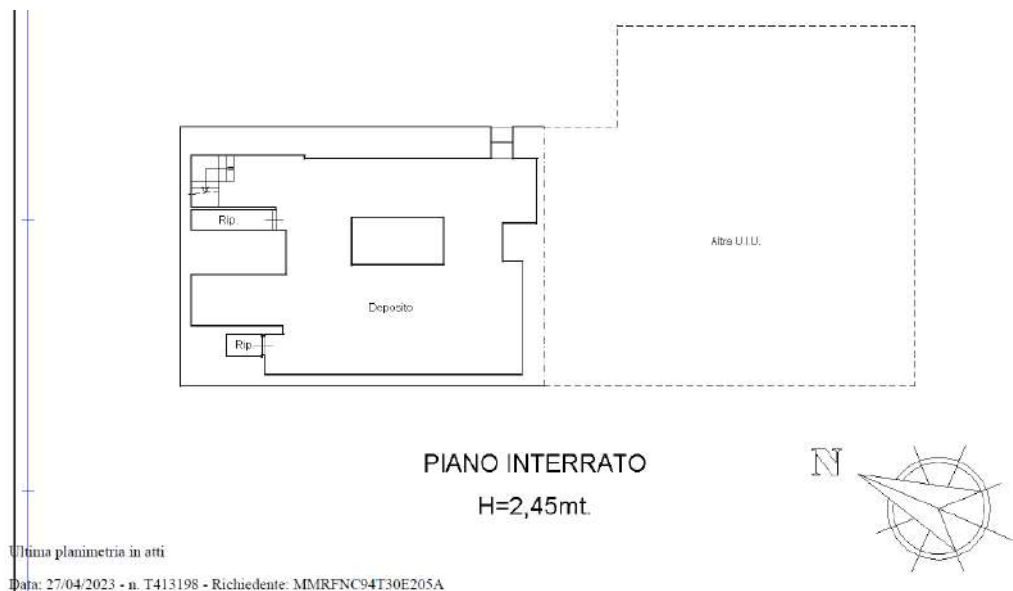


FIGURA 2 - PLANIMETRIA IN ATTI CATASTALI PIANO INTERRATO – CONFORME

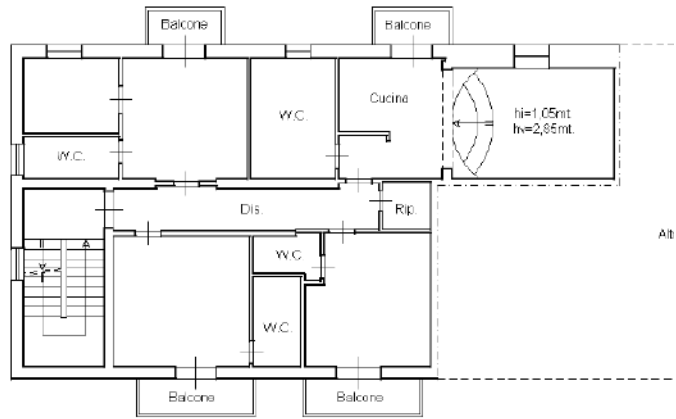
**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 49    | 9    |                     | A2        | 5      | 8,5         | 189 mq               | 768,23 € | T-1-2 |          |

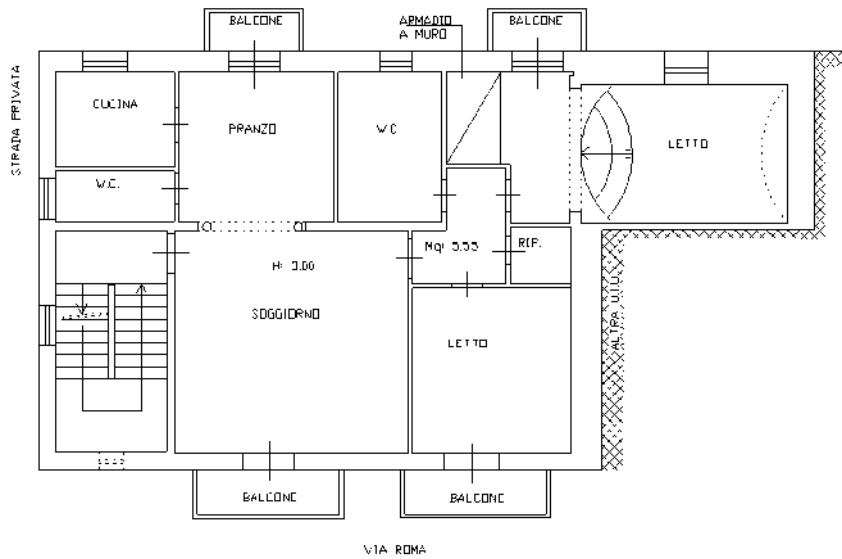
**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale depositata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate del Territorio di Brindisi presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, infatti, come si può notare dall'allegato è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, nella planimetria vengono indicate delle tramezzature non esistenti in realtà sia a piano primo che a piano secondo. per l'aggiornamento catastale necessita di variazione Docfa, avente un costo pari a €50 di diritti catastali ed €350 per spese tecniche per un totale pari a €400 + iva e cap come per legge.

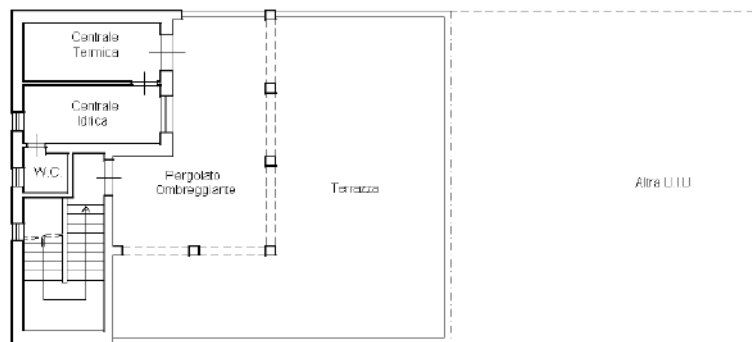


PLANIMETRIA IN ATTI CATASTALI PIANO PRIMO - NON CONFORME



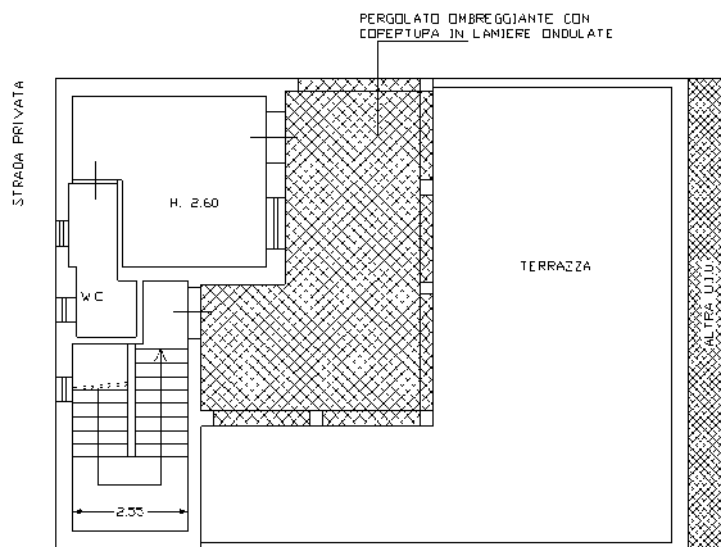
PIANTA PIANO PRIMO

SITUAZIONE REALE PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO H=2,60mt.

PLANIMETRIA PIANO SECONDO - NON CONFORME



## PIANTA PIANO SECONDO

SITUAZIONE REALE PIANO SECONDO

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA E AREA PERTINENZIALE (GIARDINO POSTERIORE) E **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

- Pervenuti gli immobili in Comune di Fasano al foglio 23 particella 49 sub 3 (ora sub 9) e sub 4 (ora sub 13) ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di proprietà la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Brindisi- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 1506/1233 del 31/01/20054 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di proprietà la quota 1/1. Alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Brindisi-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare nn. 9406/8621 del 9/07/1979. La trascrizione si riferisce all'eredità in morte della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Ostuni al n. 54

vol.250. Trascrizione a favore anche del coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'eredità suddetta signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è devoluta in virtù di testamento pubblico per Notar Carugno di Fasano registrato ad Ostuni il 11/09/1974 n. 3342. L'usufrutto generale al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la nuda proprietà alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Successivi consolidamenti di usufrutto in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già intestataria di usufrutto alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) deceduta il 06/06/1980 e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 02/03/2003.

Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità il morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 23/07/1974.

Pervenuti alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di proprietà per la restante quota di 1/2 con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Brindisi-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 15506/12181 del 03/10/2003. La trascrizione di riferisce all'eredità in morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Ostuni al n. 100 vol. 526 del 22/07/2003. L'eredità del suddetto signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si devolve per testamento olografo pubblicato dal Notaio Giovanna Morea rep. 491712, registrato a Ostuni il 2/02/2003 al n. 249 in piena proprietà per la quota di 1/2 alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Risulta trascritta presso l'Ufficio Provinciale di brindisi-Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare in data 04/01/2011 ai n. 107/60 l'accettazione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 02/02/2003. I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono proprietari al ventennio con successione in morte dello zio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 06/01/1957 con usufrutto generale al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di testamento olografo il data 28/12/1956, registrato a Fasano il 16/01/1957 al n. 488.

-- Pervenuti gli immobili in Comune di Fasano al foglio 23 particella 927 (terreno in Fasano ex particella 877 giusto frazionamento del 07/08/2003 prat. n. 118467 in atti dal 07/08/2003 n. 7278.1.2003), già particella 48) ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di proprietà la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di Brindisi- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 22373/15253 del 02/12/2004 contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Pervenuto ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con trascrizione a favore Ufficio Provinciale di brindisi-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare nn. 3432/3064 del 22/02/2002

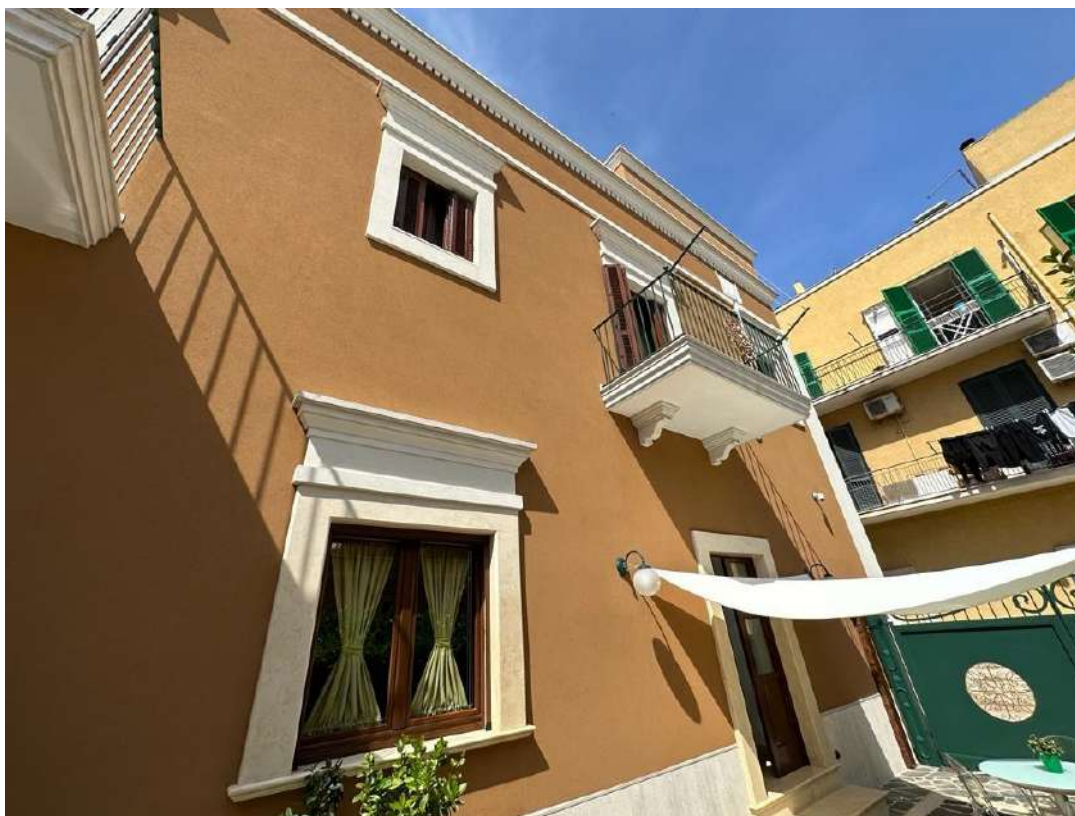
## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

---

Trattasi di attività commerciale costituita da locale commerciale a piano terra con annesso locale deposito a piano interrato, il tutto in ottimo stato di manutenzione costituito da pavimentazione in marmo a piano terra, infissi interni ed esterni in legno massello color noce con sagome e modellazione architettonica; le pareti sono rifinite a stucco di calce bianco e pitturazione bianca. La copertura del piano terra è costituita da volte a 'crociera a faccia vista' mentre quella del piano interrato con solaio in cemento armato, i locali sono ben areati. L'attività commerciale è munita di due servizi igienici con tutti gli accessori perfettamente funzionanti. Il passaggio dal piano terra al piano interrato è costituito da una scala in cemento armato rivestita in marmo. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata con pavimentazione irregolare 'beola grigia', oltre ad una bordura e recinto che delimita il confine con la particella limitrofa; è presente, inoltre, nell'area giardino un muro di fabbrica che delimita i motori delle pompe di calore che garantiscono il comfort termico della struttura a piano terra.



Lato Posteriore (Lato Giardino Pertinenziale)

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

---

Trattasi di abitazione a piano primo costituita da una sala soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due servizi igienici, un ripostiglio e due camere da letto; all'abitazione si accede da una scala con accesso da Via Roma civ. 255, che conduce fino al piano secondo dove vi è un vano con annesso un bagno oltre alla terrazza scoperta e un pergolato ombreggiante. Il tutto in ottimo stato di manutenzione, costituito da pavimentazione in marmo a piano primo con impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, infissi interni ed esterni in legno massello color noce e gli oscuranti sono costituiti da persiane; le pareti sono rifinite a stucco di calce bianco e pittura bianca, sono presenti abbassamenti di soffitto per la canalizzazione della deumidificazione interna all'abitazione. La copertura del piano primo è costituita da solaio in cemento armato ad eccezione di una stanza da letto che ha il tetto a botte di antica costruzione. I locali sono ben areati. L'abitazione è munita di due servizi igienici con tutti gli accessori perfettamente funzionanti. Il passaggio dal piano terra, piano e secondo è costituito da una scala in cemento armato rivestita in marmo con passamano e ringhiera in ferro battuto. L'immobile è dotato di quattro balconi sui due prospetti principali in particolare due balconi con affaccio su Via Roma e due balconi con affaccio nell'area scoperta retrostante l'immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

---

Le fondazioni sono continue in cemento armato

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile a Piano Terra Media h. 3.20 mentre a Piano Interrato h. 2.45

Str. verticali: per le strutture portanti muratura di diversa natura e consistenza poggiate su fondazione

continua in c.a., per le murature di 'tompagno' sono realizzate con pietra di tufo squadrata di vari spessori, a piano terra spessore medio 60-80 cm, le tramezzature interne sono in segato di tufo da cm. 10 circa di spessore. Solai: la copertura della porzione a piano terra è con volte in tufo, mentre per il piano interrato è stata realizzata con solai piani in forma mista latero-cementizia e/o similari con travetti paralleli ed elementi di alleggerimento interposti per un uno spessore complessivo di cm. 25 circa, tutto in ottimo stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: rivestimento a stucco con pitturazione marrone, interni in parte a facciata vista ed in parte intonaco tradizionale a tre passate con ultima mano tirata liscia con stucco di calce e tinteggiatura bianca; ristrutturato nei minimi dettagli, balconi esterni e cornici degli infissi esterni rivestiti in marmo di Apricena con lastre rettangolari poste in verticale e orizzontale e coordinate e decorate con listelli, torelli e zoccolature)

Pavimentazione interna: a piano terra in marmo e piano interrato in gres porcellanato.

Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni in legno con vetrata dell'attività commerciale per esposizione a doppio vetro in ottimo stato.

Volte: a piano terra a faccia vista ristrutturato)

Scale: scala interna che conduce al piano interrato rivestita in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V e allacciato alla rete di distribuzione ENEL, e presente allaccio AQP e smaltimento dei reflui civili allacciato alla rete della fogna dinamica cittadina, presenti split a piano terra e piano interrato con pompa di calore caldo/freddo, impianto di videosorveglianza, illuminazione esterna

Terreno esclusivo: area esterna pertinenziale pavimentata e ben curata, con accesso pedonale dall'interno dell'attività commerciale e con accesso carrabile dalla strada vicinale da immettersi da Via Roma; l'area pertinenziale è riportata nel catasto terreni ptc. 927 Classe 01 Consistenza 44 Rendita Catastale R.D. Euro: 0,75 - R.A. Euro: 0,43.



Piano Terra in 'Volte di Tufo'

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

Fondazioni: Il fabbricato è edificato a piano primo su struttura esistente costituita con fondazioni continue in cemento armato;

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile a piano primo ml. 3.00 mentre a piano secondo ml. 2.60;

Str. verticali: Muratura in tufo in ottimo stato di manutenzione;

Solai: in latero cemento di tipo 'Celersap' (20+5) ad eccezione di una stanza da letto a piano primo costituita da volta a botte in tufo, perfettamente revisionata in ottimo stato di manutenzione;

Copertura: Piana in latero cemento

Manto di copertura: copertura della terrazza in pavimentazione in gres 'tipo pietra bianca';

Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno a stucco con pitturazione marrone, interni intonaco tradizionale a tre passate con ultima mano tirata liscia con stucco di calce e tinteggiatura bianca; ristrutturato nei minimi

dettagli, balconi esterni e cornici degli infissi esterni rivestiti in marmo di Apricena con lastre rettangolari poste in verticale e orizzontale e coordinate e decorate con listelli, torelli e zoccolature)

Pavimentazione interna: a piano primo in marmo.

Infissi esterni ed interni: infissi interni ed esterni in legno a doppio vetro in ottimo stato per oscuranti persiane.

Scale: scala interna che conduce dal piano terra al lastrico solare piano secondo rivestita in marmo con passamano in ferro battuto.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V e allacciato alla rete di distribuzione ENEL, e presente allaccio AQP e smaltimento dei reflui civili allacciato alla rete della fogna dinamica cittadina, presente impianto a pavimento caldo/freddo con pompa di calore caldo/freddo, impianto di videosorveglianza, illuminazione esterna sul lastrico solare.



Camera da Letto a Piano Primo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA

---

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

---

L'immobile è occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

Giardino Pertinenziale a piano terra:

| Periodo                      | Proprietà         | Atti  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/01/1978 al 27/03/2001 | **** Omissis **** | <b>SUCCESSIONE DI LEGROTTAGLIE ANTONIA MARITATA TARI'</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | AGENZIA ENTRATE OSTUNI                                    | 15/06/1978  | 72                   | 274                |
| Dal 27/03/2001 al 05/06/2001 | **** Omissis **** | <b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI TARI' ANTONIA</b>         |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Agenzia Entrate Ostuni                                    | 23/05/2001  | 18                   | 499                |
| Dal 05/06/2001 al 11/02/2002 | **** Omissis **** | <b>costituzione di diritto di superficie</b>              |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | NOTAIO MOREA  | 05/06/2001  | 38386                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | UFFICIO PROVINCIALE DI OSTUNI                             | 22/06/2001  | 1367                 |                    |

|   |                   |                             |             |                      |                    |
|---|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>11/02/2002</b> al<br><b>29/11/2004</b> | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>        |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | NOTAIO MOREA                | 11/02/2002  | 42609                |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |                             |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UFFICIO<br>PROVINCIALE DI<br>OSTUNI           | 01/03/2001        | 418                         |             |                      |                    |
| Dal <b>29/11/2004</b> al<br><b>Tutt oggi</b>  | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>        |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | NOTAIO PERRINI<br>ANTONELLA | 29/11/2004  | 9097                 |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |                             |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| UFFICIO<br>PROVINCIALE DI<br>OSTUNI           |                   |                             |             |                      |                    |

Fabbricato a Piano Terra:

|   |                   |  |             |                      |                    |
|---|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>                                | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>  |             |                      |                    |
| Dal <b>06/06/1980</b> al<br><b>02/02/2003</b> | **** Omissis **** | <b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI LEGROTTAGLIE MARIA</b> |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   |  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                    |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                                   |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| AGENZIA ENTRATE<br>OSTUNI                     | 28/07/1980        | 62   | 177         |                      |                    |

|   |                   |  |             |                      |                    |
|---|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>02/03/2003</b> al<br><b>28/01/2004</b> | **** Omissis **** | <b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI TARI' GIOVANNI</b> |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | TESTAMENTO NOTAIO<br>GIOVANNA MOREA                | 20/02/2003  | 49172                |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| AGENZIA ENTRATE<br>OSTUNI                     | 22/07/2003        | 100  | 526         |                      |                    |
| Dal <b>28/01/2004</b> al<br><b>01/06/2023</b> | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | NOTAIO DOTT.<br>ANTONELLA PERRINI                  | 28/01/2004  | 7923                 | 1976               |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | CONSERVATORIA<br>BRINDISI                          | 31/01/2004  | 1506                 | 1233               |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Agenzia entrate Brindisi                      | 30/01/2004        | 209  | serie 1T    |                      |                    |
| Dal <b>29/11/2004</b> al<br><b>01/06/2023</b> | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | PERRNI ANTONELLA                                   | 29/11/2004  | 9097                 | 2154               |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | UFFICIO PROVINCIALE<br>DI BRINDISI                 | 02/02/2004  | 22373                | 15253              |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   |  |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto di provenienza del Sig.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

| <b>Periodo</b>                                | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>  |             |                      |                    |
|---|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>06/06/1980</b> al<br><b>02/02/2003</b> | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b>                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   |  | 06/06/1980  |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   | Agenzia Entrate Ostuni                             | 28/07/1980  | 62                   | 177                |
| Dal <b>02/03/2003</b> al<br><b>28/01/2004</b> | **** Omissis **** | <b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI TARI' GIOVANNI</b> |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | TESTAMENTO NOTAIO<br>GIOVANNA MOREA                | 20/02/2003  | 49172                |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   |  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   | AGENZIA ENTRATE<br>OSTUNI                          | 22/07/2003  | 100                  | 526                |
| Dal <b>28/01/2004</b> al<br><b>01/06/2023</b> | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | NOTAIO DOTT.<br>ANTONELLA PERRINI                  | 28/01/2004  | 7923                 | 1976               |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | CONSERVATORIA DI<br>BRINDISI                       | 31/01/2004  | 1506                 | 1233               |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   | Agenzia Entrate Brindisi                           | 30/01/2004  | 209                  | Serie 1            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto di provenienza del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBIcato A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Brindisi aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fasano il 07/08/2008  
Reg. gen. 16683 - Reg. part. 2633  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di BANCA MERIDIANA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: NOTAIO PERRINI ANTONELLA  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 11961  
N° raccolta: 3069
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 27/01/2020  
Reg. gen. 1272 - Reg. part. 108  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000,00  
A favore di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Iscritto a TRIBUNALE DI BRINDISI il 02/02/2022  
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 19783  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.327,70  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.327,70  
Rogante: AVV. \*\*\*\*\*  
Data: 14/12/2022

### **Trascrizioni**

- **VINCOLO ASSERVIMENTO VOLUMETRICO SULLA PARTICELLA 927 TERRENO PERTINENZIALE**  
Trascritto a BRINDISI il 04/07/2001  
Reg. gen. 9725 - Reg. part. 8225  
A favore di COMUNE DI FASANO  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: ASSERVIMENTO VOLUMETRICO, A FAVORE DEL COMUNE DI FASANO CON LA PRECISAZIONE CHE DETTO ASSERVIMENTO CONTEMPLAVA LA COSTRUZIONE DI UN'EDIFICIO CIVILE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE, GIUSTA PRATICA EDILIZIA N. 110/200, POI REALIZZATO SULLA PARTICELLA 929 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA N. 23.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel imposta ipotecaria 0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione (e comunque non inferiore a 200 €), tassa ipotecaria di 35 euro, bollo di 59 euro e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca del 07/08/2008 -  $[(\text{€}1.000.000 - \text{prezzo aggiudicazione}) \times 0.005] + \text{€} 35 + \text{€} 59 = \_ / .$
- Ipoteca del 27/01/2020 -  $[\text{€} 200] + \text{€} 294,00$
- Atto Giudiziario del 02/02/2022 -  $[\text{€} 200] + \text{€} 294,00$

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fasano il 07/08/2008  
Reg. gen. 16683 - Reg. part. 2633  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di BANCA MERIDIANA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: NOTAIO PERRINI ANTONELLA  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 11961  
N° raccolta: 3069
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 27/01/2020  
Reg. gen. 1272 - Reg. part. 108  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000,00  
A favore di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Iscritto a TRIBUNALE DI BRINDISI il 02/02/2022  
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 19783  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.327,70  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.327,70  
Rogante: AVV. \*\*\*\*\*  
Data: 14/12/2022

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel imposta ipotecaria 0,50%, calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione (e comunque non inferiore a 200 €), tassa ipotecaria di 35 euro, bollo di 59 euro e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Ipoteca del 07/08/2008 - [(€1.000.000 - prezzo aggiudicazione)x0.005] + €. 35 + €. 59 = \_\_/ .
- Ipoteca del 27/01/2020 - [ €. 200 ] + €. 294,00
- Atto Giudiziario del 02/02/2022 - [ €. 200 ] + €. 294,00

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in questione è stato edificato in data antecedente all'1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

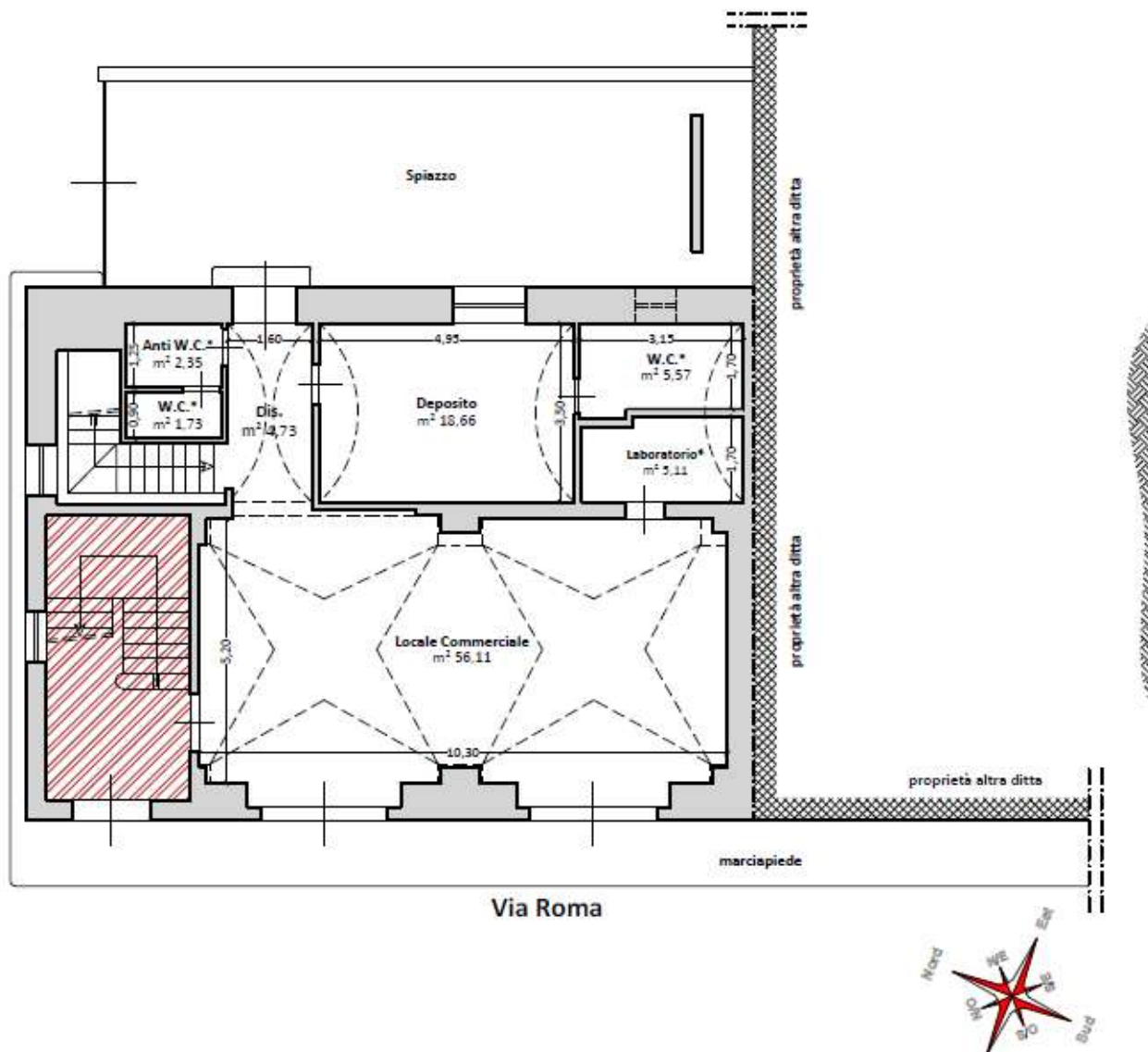
- Permesso di Costruire n. 56 del 2 marzo 2004 (Pratica n. I. 45/04) relativo ad interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento e cambio di destinazione d'uso;
- Permesso di Costruire n. 78/2014, in parziale sanatoria, del 27 marzo 2014 relativo ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (Rif. Pratica Edilizia: 358/2016), del 9 agosto 2016, relativa al progetto di cambio d'uso, da abitazione in locale commerciale;
- Segnalazione Certificata per l'agibilità, del 23 novembre 2016, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al P.d.C. (Rif. Pratica Edilizia: 557/2018), presentata in data 3 ottobre 2018, relativa al progetto di cambio di destinazione d'uso, senza opere, da locale commerciale ad abitazione.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al P.d.C. (Rif. Prat. Edil. 374/2019) del 16/06/2019 relativa al progetto

di cambio di destinazione d'uso senza opere da abitazione  
a locale commerciale

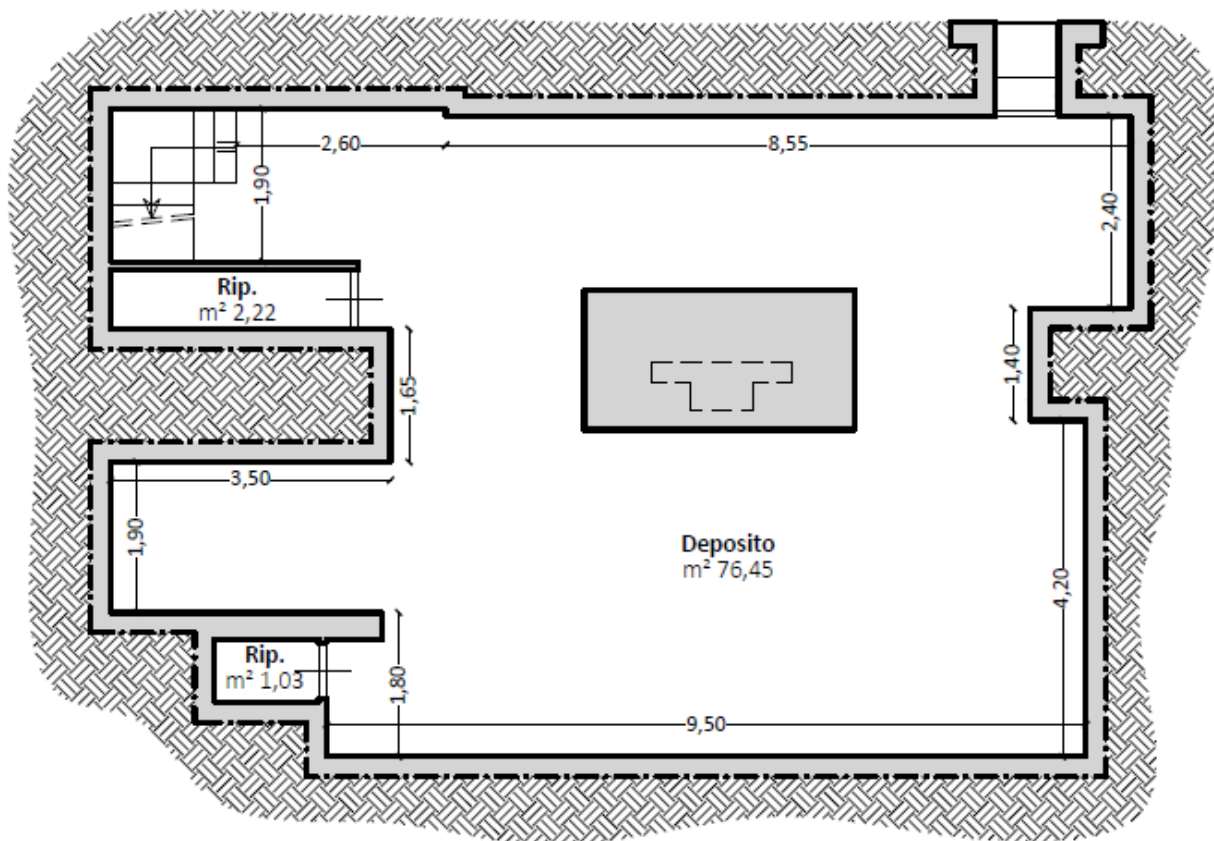
### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il Piano Terra e il piano Interrato esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



Pianta Piano Terra come da Scia alternativa al P.D.C. n. 374/2019 (Ultimo Titolo Edilizio) Conforme



Pianta Piano Interrato come da Scia alternativa al P.D.C. n. 374/2019 (Ultimo Titolo Edilizio) Conforme

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato in questione è stato edificato in data antecedente all'1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

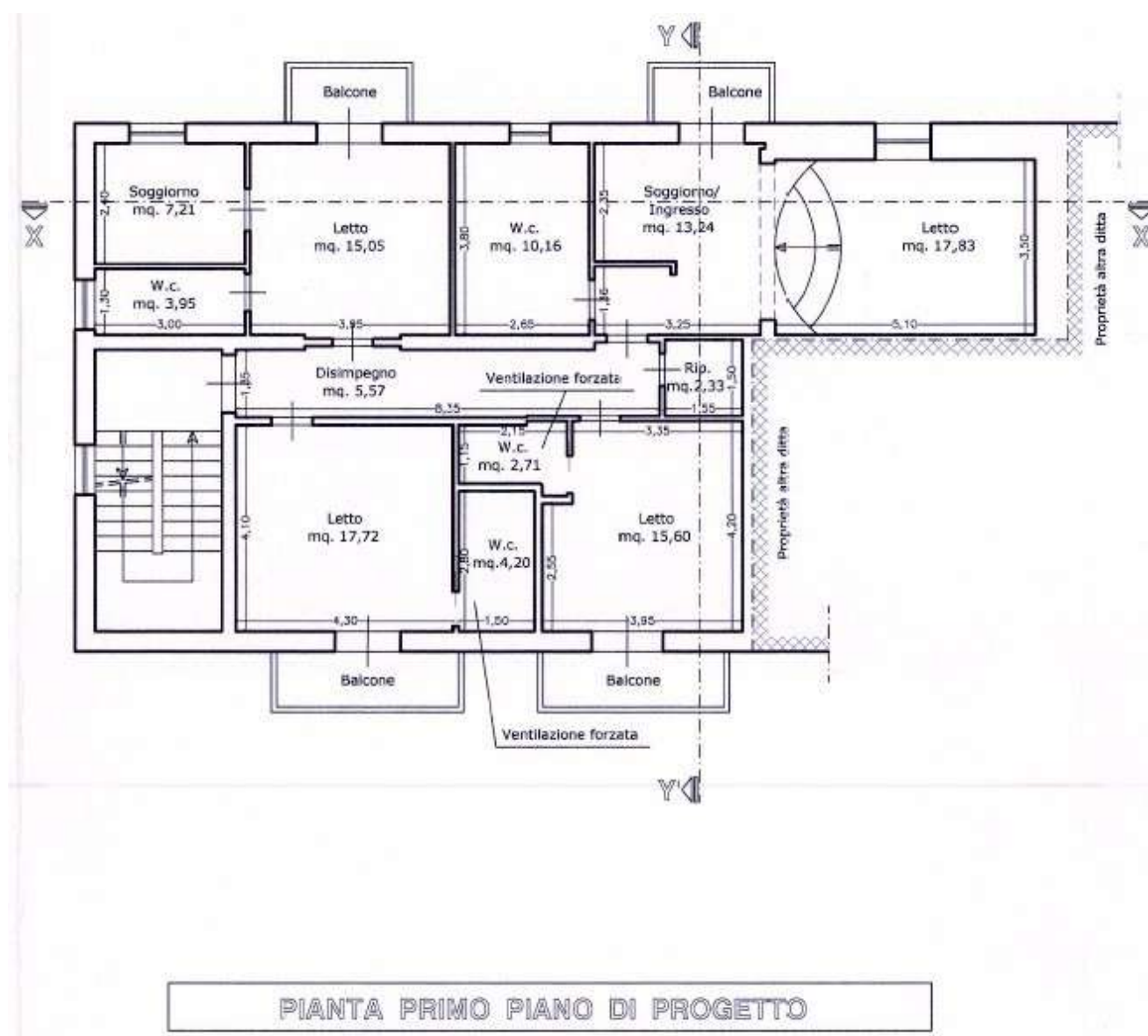
- Permesso di Costruire n. 56 del 2 marzo 2004 (Pratica n. I. 45/04) relativo ad interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento e cambio di destinazione d'uso;
- Permesso di Costruire n. 78/2014, in parziale sanatoria, del 27 marzo 2014 relativo ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento;
- Agibilità rilasciata dal Comune di Fasano n. 62/2014 del 16/05/2014.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

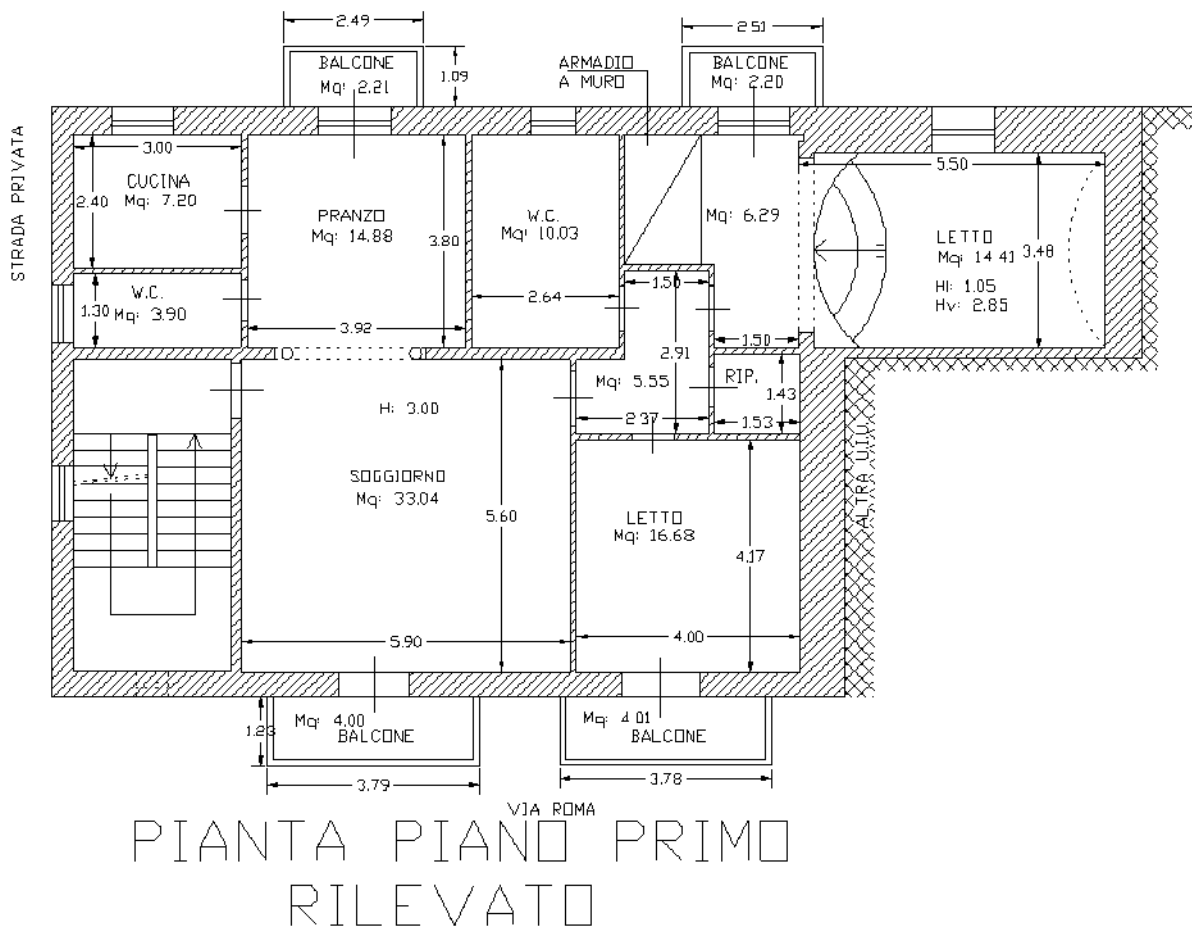
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile necessita di variante interna a piano primo e secondo, consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni a piano primo e secondo, si rilevano delle tramezzature in progetto non realizzate sul posto, trattasi di varianti interne presentabili e sanabili con Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01 a piano primo. Mentre con ripristino stato dei luoghi a piano secondo come da progetto P.D.C. 78/2014 consistente nella realizzazione della tramezzatura nel vano tecnico e con la rimozione delle lamiere in quanto le difformità presenti non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/01. In allegato sovrapposizione delle planimetrie (Stato dei Luoghi e Stato di Progetto), oltre alla Variante in sanatoria necessita variazione catastale. Impianti a norma come da certificati di conformità allegati alla pratica di Agibilità n. 62/2014 del 16/05/2014.



PIANTA PRIMO PIANO DI PROGETTO

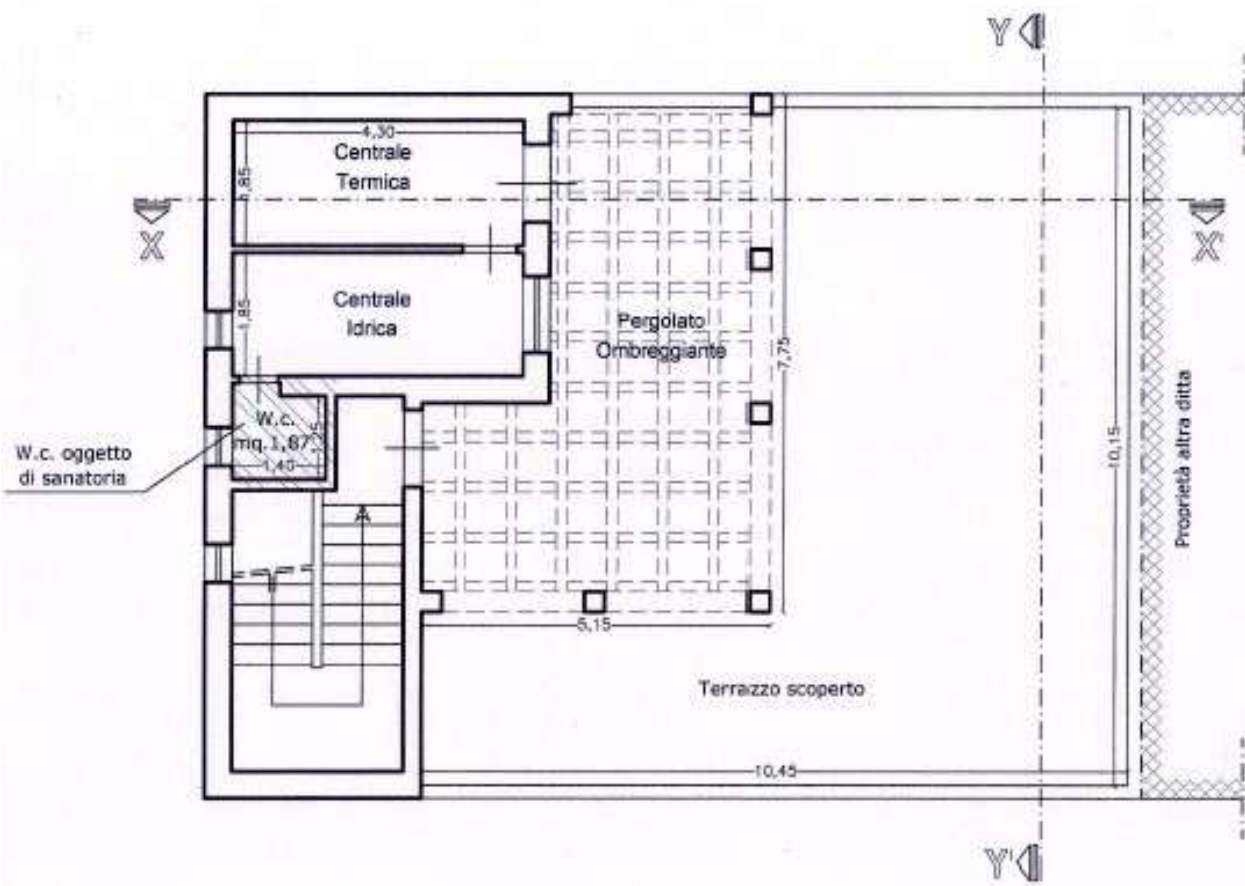
Planimetria del Piano Primo come da P.D.C. N. 78/2014



Stato dei Luoghi da riportare in sanatoria Art. 37 del D.P.R. 380/01 per Opere di variante interne.

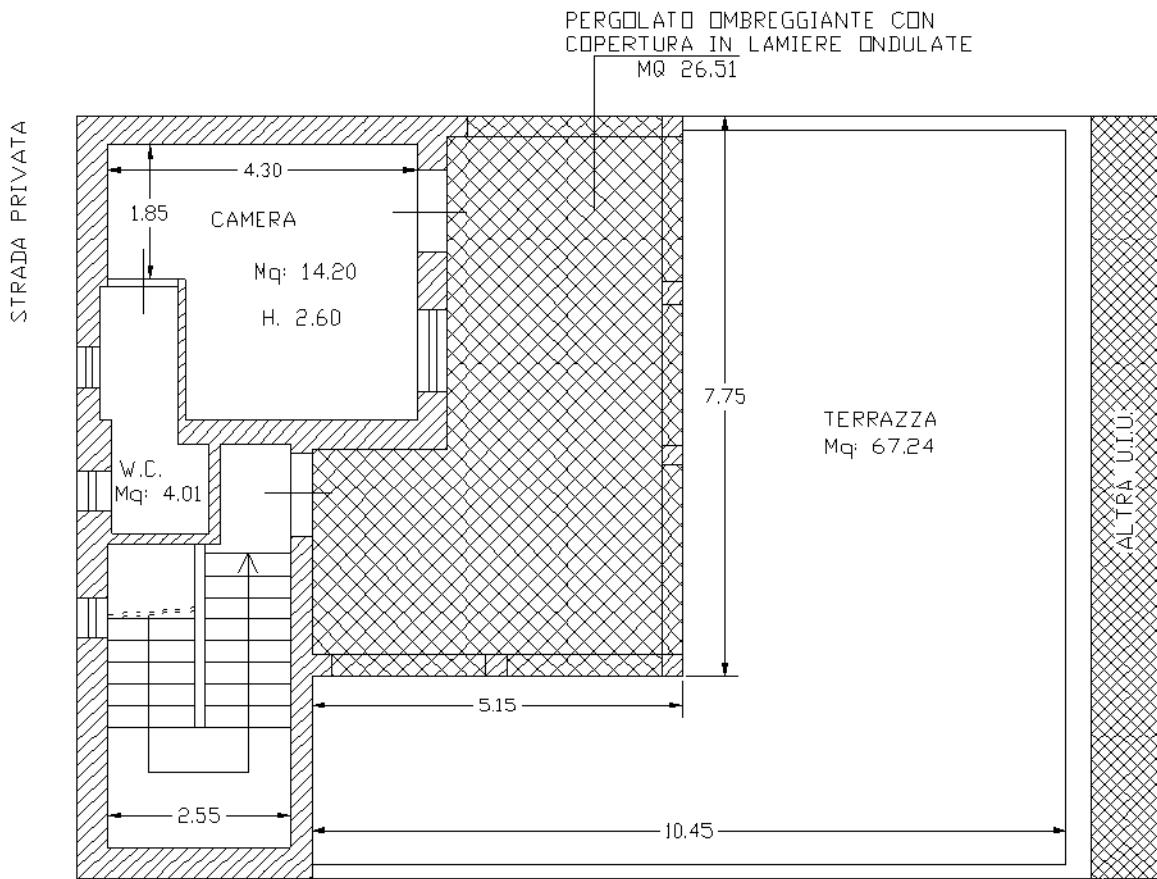


Sala Pranzo Piano Primo



**PIANTA SECONDO PIANO DI PROGETTO**

Planimetria del Piano Secondo come da P.D.C. N. 78/2014



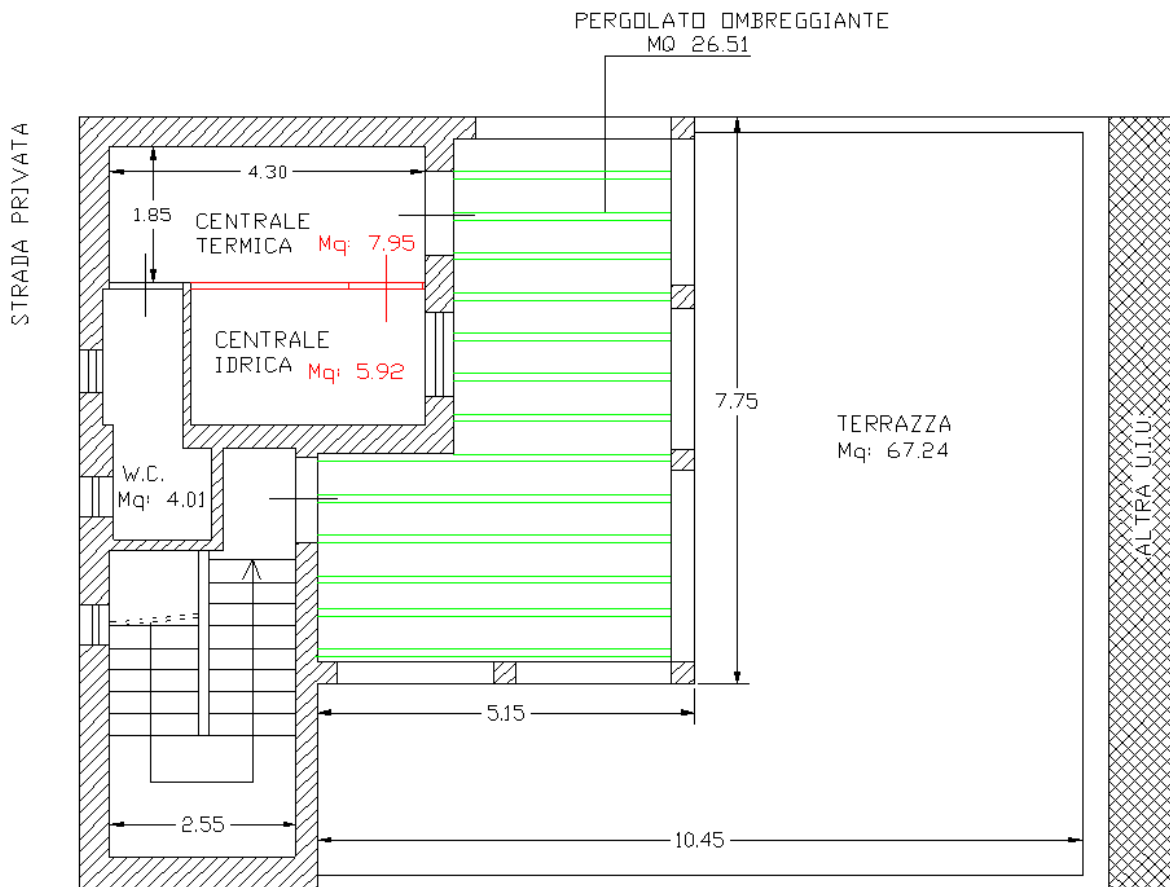
VIA ROMA

# PIANTA PIANO SECONDO RILEVATO

Stato dei Luoghi Piano Secondo da adeguare (come da planimetria successiva)



Lastrico solare a Piano Secondo



VIA ROMA

# PIANTA PIANO SECONDO RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI

Adeguamento del Piano Secondo

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra  
Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.253 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso commerciale, composto da un locale con annessi servizi igienici in piano terra e sottostante deposito al piano primo sotto strada. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 13, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Qualità Orto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 291.428,96  
Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.  
OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:  
COMPARATIVO 1  
Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16.06.2023  
Fonte di informazione: Idealista.it  
Descrizione: Rif. FAVIV - Collocato in zona centrale e di ottimo scorrimento con numerosi punti di contatto giornalieri, SANSONETTI Immobiliare propone in vendita Locale commerciale di mq 70 lordi con triplice esposizione 4 luci (vetrine) e servito da bagno oltre lastrico solare esclusivo.  
Indirizzo: via Contardo Ferrini n. 7  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 140.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq  
COMPARATIVO 2  
Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 16/06/2023  
Fonte di informazione: Idealista.it  
Descrizione: Via Roma nei pressi nella stazione di servizio Q8, locale commerciale angolare con ampia zona bancone in muratura, recentemente ristrutturato e in ottimo stato. L'immobile completo di servizi è ideale per un'attività di bar punto ristoro.  
Indirizzo: Via Roma snc  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.778,00 Euro/mq

- **COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/04/2022

Fonte di informazione: Tecnocasa.it - La Fenice srl fasano

Descrizione: Via Nazionale dei trulli, zona centralissima, proponiamo locale al piano terra di 145 mq adibito ad ufficio. L'immobile è dotato di servizio e doppio ingresso. Esposizione angolare. Buone condizioni.

Indirizzo: Via Nazionale dei Trulli

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.724,13 Euro/mq

Il prezzo medio della comparazione per le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto di stima fissando come Valore Unitario al metro quadrato pari a €. 1.834,04.

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2°**

Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.255 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso residenziale, composto da un'abitazione a piano primo con annesso vano a piano secondo e lastrico solare in parte coperto da un pergolato ombreggiante. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 9, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 369.792,67

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Proponiamo in esclusiva a Fasano via della tecnica elegantissimo appartamento di ampia metratura finemente ristrutturato. L'immobile è situato al primo piano di uno stabile formato da solo due abitazioni.

Indirizzo: Via della Tecnica

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.908,39 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento al primo piano recentemente ristrutturato e così suddiviso: ampio soggiorno pranzo con parete attrezzata, cucina abitabile, ampio vano lavanderia, due comodi ripostigli, tre camere da letto di cui la matrimoniale con cabina armadio e doppi servizi. Termoautonomo, climatizzato e con esposizione su quattro lati.

Indirizzo: Via G. Matteotti snc

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.557,97 Euro/mq

**COMPARATIVO 3**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/06/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: A pochi passi da Piazza Ciaia, abitazione semiindipendente al 1° piano.

Via Bianchi, zona centralissima, proponiamo appartamento sito al 1° piano così composto: ingresso, cucina abitabile con balcone, ampio salone, camera da letto con balcone, cameretta singola, camera matrimoniale e bagno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed esposizione angolare. Condizione abitabile.

Indirizzo: Via Egnazia n. 54

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

Il prezzo medio della comparazione per le caratteristiche intrinseche e estrinseche del bene oggetto di stima fissando come Valore Unitario al metro quadrato pari a €. 1.700,90.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato commerciale<br>Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra | 158,90 mq                | 1.834,04 €/mq   | € 291.428,96       | 100,00%          | € 291.428,96 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento<br>Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T-1°- 2°                    | 217,41 mq                | 1.700,90 €/mq   | € 369.792,67       | 100,00%          | € 369.792,67 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 661.221,63 |

Valore di stima: € 661.221,63

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica Piano Primo e Secondo  | 2500,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione catastale Piano Primo e Secondo  | 400,00  | €    |
| Rimozione copertura in lamiera ondulata e ripristino stato dei luoghi dei vani tecnici a piano secondo | 2500,00 | €    |
| Trascrizione dell'accettazione dell'eredità il morte di ***omiss***, deceduta il 23/07/1974.           | 500     | €    |

**Valore finale di stima: € 655.321,63**

Procedimento di stima comparativo, Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE NEL COMUNE DI FASANO.

Al piano terra troviamo un locale commerciale con due vetrine e triplo accesso, uno dalla strada, uno dall'androne del vano scala e uno dall'area scoperta retrostante, composto da un grane ambiente con le volte a stella e tufo a vista, un vano deposito, un laboratorio, due bagni di cui uno con anti bagno e un ampio spiazzo con accesso carrabile, adibito attualmente a zona relax; attraverso un disimpegno si accede al piano seminterrato, ben rifinito ed attualmente adibito a sala prove per abiti. Proseguendo verso il primo piano, si accede all'appartamento con tripla esposizione, che è composto da ampio salone, sala da pranzo adornata da due colonne architettoniche, cucinotto e bagno di servizio; si prosegue verso il disimpegno dove vi sono due vani letto matrimoniali, un piccolo studio, il bagno principale e un ripostiglio. Al secondo piano è presente un locale tecnico, una veranda comoda e un grande terrazzo a livello con doccia esterna.

L'immobile, finemente rifinito con materiali di pregio e qualità, presenta tante caratteristiche interessanti:

- Cromoterapia in ogni bagno;
- Riscaldamento e raffrescamento a pavimento;
- Impianto caldo/freddo ad aria, canalizzato;
- volte in tufo a vista sia al piano terra sia al primo piano;
- elementi e decorazioni di design.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villa Castelli, li 24/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ammirabile Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Titoli Edilizi (Ultime autorizzazioni)
- ✓ Allegato 2 - Titoli di Proprietà
- ✓ Allegato 3 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Allegato 4 - Estratti di mappa
- ✓ Allegato 5 - Documentazione Fotografica
- ✓ Allegato 6 - Stralci Google Maps
- ✓ Allegato 7 - Ortofoto
- ✓ Allegato 8 - Planimetrie catastali
- ✓ Allegato 9 - Visure catastali storiche
- ✓ Allegato 10 - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Allegato 11 - Planimetrie dello stato dei Luoghi



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra  
Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.253 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso commerciale, composto da un locale con annessi servizi igienici in piano terra e sottostante deposito al piano primo sotto strada. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 13, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Qualità Orto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2°  
Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.255 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso residenziale, composto da un'abitazione a piano primo con annesso vano a piano secondo e lastrico solare in parte coperto da un pergolato ombreggiante. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 655.321,63**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 162/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 655.321,63**

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>         |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Fasano (BR) - Via Roma n. 253, piano Interrato e terra   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 13, Categoria C1<br>e Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 927, Qualità Orto  | <b>Superficie</b> | 158,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Trattasi di attività commerciale costituita da locale commerciale a piano terra con annesso locale deposito a piano interrato, il tutto in ottimo stato di manutenzione costituito da pavimentazione in marmo a piano terra, infissi interni ed esterni in legno massello color noce con sagome e modellazione architettonica; le pareti sono rifinite a stucco di calce bianco e pitturazione bianca. La copertura del piano terra è costituita da volte a 'crociera a faccia vista' mentre quella del piano interrato con solaio in cemento armato, i locali sono ben areati. L'attività commerciale è munita di due servizi igienici con tutti gli accessori perfettamente funzionanti. Il passaggio dal piano terra al piano interrato è costituito da una scala in cemento armato rivestita in marmo. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata con pavimentazione irregolare 'beola grigia', oltre ad una bordura e recinto che delimita il confine con la particella limitrofa; è presente inoltre nell'area giardino un muro di fabbrica che delimita i motori delle pompe di calore che garantiscono il comfort termico della struttura a piano terra. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.253 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso commerciale, composto da un locale con annessi servizi igienici in piano terra e sottostante deposito al piano primo sotto strada. Nella parte posteriore è presente un'area scoperta pavimentata. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile risulta occupato dal debitore**** Omissis ****  |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |   |                   |           |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Fasano (BR) - Via Roma n. 255, piano T- 1°- 2°  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 49, Sub. 9, Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 217,41 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | Trattasi di abitazione a piano primo costituita da una sala soggiorno, una sala pranzo, una cucina, due servizi igienici, un ripostiglio e due camere da letto; all'abitazione si accede da una scala con accesso da Via Roma civ. 255, che conduce fino al piano secondo dove vi è un vano con annesso un bagno oltre alla terrazza scoperta e un pergolato ombreggiante. Il tutto in ottimo stato di manutenzione, costituito da pavimentazione in marmo a piano primo con impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, infissi interni ed esterni in legno massello color noce e gli oscuranti sono costituiti da persiane; le pareti sono rifinite a stucco di calce bianco e pitturazione bianca, sono presenti abbasamenti di soffitto per la canalizzazione della deumidificazione interna all'abitazione. La copertura del piano primo è costituita da solaio in cemento armato ad eccezione di una stanza da letto che ha il tetto a botte di antica costruzione. I |                   |           |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>locali sono ben areati. L'abitazione è munita di due servizi igienici con tutti gli accessori perfettamente funzionanti. Il passaggio dal piano terra,piano e secondo è costituito da una scala in cemento armato rivestita in marmo con passamano e ringhiera in ferro battuto. L'immobile è dotato di quattro balconi sui due prospetti principali in particolare due balconi con affaccio su Via Roma e due balconi con affaccio nell'area scoperta retrostante l'immobile.</p>   |
| <b>Descrizione:</b>                               | <p>Il fabbricato è situato nel centro urbano del Comune di Fasano nei pressi della scuola elementare 2° circolo "Giovanni XXIII", ed ha accesso dal civico n.255 di Via Roma. Trattasi di immobile a destinazione d'uso residenziale, composto da un'abitazione a piano primo con annesso vano a piano secondo e lastrico solare in parte coperto da un pergolato ombreggiante. In base al vigente P.R.G. del Comune di Fasano, approvato con D.G.R. n. 1000 del 20.07.2001, l'immobile in oggetto ricade in "zone residenziali esistenti e di completamento ad alta densità" di tipo B1, regolamentate dall'art. 50 delle relative norme tecniche di attuazione.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dal debitore **** Omissis ****  |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 253, PIANO INTERRATO E TERRA E GIARDINO PERTINENZIALE

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fasano il 07/08/2008  
Reg. gen. 16683 - Reg. part. 2633  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di BANCA MERIDIANA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO PERRINI ANTONELLA  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 11961  
N° raccolta: 3069
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 27/01/2020  
Reg. gen. 1272 - Reg. part. 108  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000,00  
A favore di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Iscritto a TRIBUNALE DI BRINDISI il 02/02/2022  
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 19783  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.327,70  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare a carico della procedura  
Capitale: € 27.327,70  
Rogante: AVV. \*\*\*\*\*  
Data: 14/12/2022

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A FASANO (BR) - VIA ROMA N. 255, PIANO T- 1°- 2°

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Fasano il 07/08/2008  
Reg. gen. 16683 - Reg. part. 2633  
Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00  
A favore di BANCA MERIDIANA SPA  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare carico della procedura  
Rogante: NOTAIO PERRINI ANTONELLA  
Data: 06/08/2008  
N° repertorio: 11961  
N° raccolta: 3069

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 27/01/2020  
Reg. gen. 1272 - Reg. part. 108  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000,00  
A favore di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Iscritto a TRIBUNALE DI BRINDISI il 02/02/2022  
Reg. gen. 24984 - Reg. part. 19783  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.327,70  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità da cancellare a carico della procedura  
Capitale: € 27.327,70  
Rogante: AVV. \*\*\*\*\*  
Data: 14/12/2022